Tengah Realty (M) Sdn Bhd lwn Skyvale Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO C–02–803 TAHUN 1996
MOKHTAR SIDIN, TENGKU BAHARUDIN SHAH DAN ZALEHA ZAHARI HHMR
16 MARCH 2007

Undang-Undang Tanah — Gadaian — Perintah jualan — Perintah jualan dilaksanakan dan hartanah dijual secara lelongan awam — Permohonan mengenepikan perintah jualan dan perlaksanaannya — Sama ada kelewatan hamper dua tahun memfailkan permohonan merupakan kelewatan yang keterlaluan perintah — Sama ada pembeli hartanah tersebut pembeli bona fide yang memperoleh hak yang sah terhadap hartanah tersebut — Sama ada perintah jualan dan perlaksanaan perintah jualan tersebut patut diketepikan

Pada 27 Ogos 1993 penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap perayu oleh responden pertama dalam satu guaman sivil di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur (guaman sivil Kuala Lumpur'). Pada 25 September.1993, responden pertama telah mendapat satu perintah larangan ke atas tanah milikan perayu ('hartanah tersebut') berasaskan penghakiman ingkar tersebut. Seterusnya, pada tahun 1994 Responden pertama telah memfailkan satu permohonan di Mahkamah Tinggi Kuantan untuk perintah menjual hartanah tersebut secara lelongan awam. Pada 24 Ogos 1994 satu perintah persetujuan telah dirakamkan di Mahkamah Tinggi Kuantan dengan kehadiran peguam Responden pertama dan peguam perayu. Menurut perintah persetujuan yang dirakam itu, kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa hartanah tersebut dijual secara lelongan awam menurut arahan Penolong Kanan Pendaftar. Arahan Timbalan Pendaftar yang dikeluarkan pada 21 September 1994, antara lain, menetapkan tarikh lelongan awam bagi hartanah tersebut pada 8 November 1994 dengan harga rizab sebanyak RM3,640,000. Pada 8 November 1994 — iaitu tarikh yang telah ditetapkan untuk lelongan hartanah tersebut pada ketika itu — Perayu telah memfailkan satu Saman-Dalam-Kamar dalam guaman sivil Kuala Lumpur untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 serta juga untuk perintah supaya semua tindakan perlaksanaan penghakiman ingkar tersebut ditangguhkan sehingga permohonan yang baru difailkan itu diputuskan. Lelongan awam hartanah itu kemudiannya dijadualkan pada 13 Disember 1994, tetapi pada 12 Disember 1994, perayu telah memfailkan satu lagi saman dalam kamar dalam Mahkamah Tinggi Kuantan untuk perintah supaya lelongan awam hartanah berkenaan ditangguhkan sehingga permohonan perayu yang failkan pada 8 November 1994 dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur diputuskan dengan muktamad. Pada 13 Disember 1994 lelongan awam hartanah tersebut telah berjalan seperti yang ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi Kuantan. Responden kedua merupakan pembeli yang berjaya di lelongan awam hartanah tersebut dengan harga RM3,650,000. Pada 18 April 1995 mahkamah telah mengeluarkan Borang F di bawah s 256 Kanun Tanah Negara. Pada 27 Mei 1996, Mahkamah Tinggi Kuala

Lumpur telah mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang dimasukkan terhadap perayu di dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur. Perayu seterusnya pada 19 Jun 1996, memfailkan satu saman dalam kamar dalam Mahkamah Tinggi Kuantan supaya perintah jualan yang membenarkan lelongan bertarikh 24 Ogos 1994 dan pelaksanaan perintah jualan tersebut yang dilaksanakan pada 13 Disember 1994 diketepikan. Responden kedua dibenarkan mahkamah mencelah dan menentang permohonan perayu dengan mengatakan: (i) perintah 24 Ogos 1994 merupakan satu perintah persetujuan oleh peguam kedua-dua pihak dan dengan itu tidak boleh diketepikan; (ii) perayu tidak memfailkan permohonan untuk menghalang lelongan hartanah dijalankan dan dengan itu diestop dari berbuat demikian; dan (iii) responden kedua adalah seorang pembeli bona fide hartanah tersebut dan telah memperoleh hak yang sah berhubung dengan hartanah tersebut. Mahkamah Tinggi Kuantan telah menolak permohonan perayu dan perayu merayu kepada Mahkamah Rayuan.

Diputuskan, menolak rayuan:

(1) Berdasarkan fakta dan latar belakang kes ini, hakim Mahkamah Tinggi telah membuat keputusan yang tepat atas isu-isu yang telah dibangkitkan oleh perayu. Tempoh masa hampir dua tahun dari tarikh lelongan awam diadakan merupakan satu kelewatan yang keterlaluan untuk perayu menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan olehnya. Perayu seharusnya mencabar harga rizab tersebut sebaik sahaja dimaklumkan berhubung dengan harga rizab tersebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan sehingga semua urusan lelongan disempurnakan sepenuhnya (lihat perenggan 16).

(2) Fakta bahawa responden kedua merupakan pembeli bona fide dengan balasan yang bernilai wajar diambil kira, serta juga fakta bahawa pembelian tersebut telah disempurnakan dan responden kedua telah pun memperoleh hak yang sah terhadap hartanah tersebut. Sijil Penjualan Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah merupakan satu 'irregularity' yang tidak menjejas penjualan tanah yang berkenaan (lihat perenggan 17).

[English summary

On 18 April 1995 the court had issued Form F under s 256 of the National Land Code. On 27 May 1996, the Kuala Lumpur High Court had set aside the judgment in default dated 27 August 1993 entered against the appellant in the Kuala Lumpur Civil Suit. Subsequently on 19 June 1996 the appellant filed a summons in chambers in the Kuantan High Court for the grant of an order for sale dated 24 August 1994 and that the order for sale executed on 13 December 1994 be set aside. The second respondent was allowed by court to intervene and opposed the application of the appellant by stating that: (i) the 24 August 1994 order was a consent order by the counsels' for both parties and could be set aside; (ii) the appellant did not file an application to restrain the auction of the property and therefore was estopped from doing so; and (iii) the second respondent was a bona fide purchaser of the property and had obtained the legal right of the property. The Kuantan High Court had

dismissed the appellant's application and the appellant appealed to the Court of Appeal.

Held, dismissing the appeal:

(1) Based on the facts and background of the case, the High Court judge made the correct decision of the issues raised by the appellant. The period of almost two years from the date the auction was held was an inordinate delay for the appellant to raise any issues. The appellant should have challenge the reserve price upon being informed of the reserve price and not allow the public auction to proceed until the whole auction deal had been executed (see para 16).

(2) The fact that the second respondent was a bona fide purchaser for valuable consideration should be considered, also the fact that the purchase had been executed and that the second respondent had obtained the legal right of the said property. Form 16F of the Sale Certificate issued by the court which was an 'irregularity' did not affect the sale of the said land (see para 17).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perintah jualan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 2444–2446.

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 256

Rayuan daripada: Permohonan Perlaksanaan A/E No 37–3 Tahun 1994 (Mahkamah Tinggi, Kuantan)

Ng Choong Meng (Ng Choong Meng & Co) bagi pihak perayu.
(Vendargon & Partners) bagi pihak responden pertama.
Anthony Kuan (SM Kam & Associates) bagi pihak responden kedua.

Zaleha Zahari HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

[1] Rayuan ini telah ditolak pada 13 Mac 2006. Keputusan Hakim Mahkamah Tinggi Kuantan bertarikh 21 November 1996 menolak dengan kos permohonan perayu untuk mengenepikan perintah jualan bertarikh 24 Ogos 1994 dan perlaksanaan perintah jualan tersebut pada 13 Disember 1994 telah disahkan. Alasan-alasan keputusan tersebut adalah seperti berikut.

[2] Latar belakang kes ini menunjukkan bahawa pada 27 Ogos 1993 satu penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap defendan (perayu dalam rayuan ini) oleh responden pertama iaitu, plaintif dalam tindakan Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur Guaman Sivil No S4–22–446–1993 ('Guaman Sivil Kuala Lumpur').

[3] Seterusnya, pada 25 September 1993, responden pertama telah mendapat satu perintah larangan ke atas tanah di bawah pegangan Geran No 5739 Lot 108 Mukim Binjai Kemaman Terengganu ('hartanah tersebut'), milikan perayu, berasaskan kepada penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang telah diperolehi dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur itu.

[4] Responden (1) seterusnya, pada tahun 1994, telah memfailkan satu permohonan di Mahkamah Tinggi Kuantan iaitu, Permohonan Perlaksanaan A/E No 37–3–1994 ('Permohonan Perlaksanaan Kuantan'), untuk perintah supaya hartanah tersebut dijual secara lelongan awam.

[5] Pada 24 Ogos 1994 satu perintah persetujuan telah dirakamkan di dalam Permohonan Perlaksanaan Kuantan oleh YA Hakim Ariffin bin Zakaria dengan kehadiran peguam responden pertama dan peguam perayu. Menurut perintah persetujuan yang telah dirakam itu, kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa hartanah tersebut dijual secara lelongan awam menurut arahan penolong kanan pendaftar. Arahan seterusnya telah dikeluarkan oleh Timbalan Pendaftar pada 21 September 1994. Di antara lain, Timbalan Pendaftar telah menetapkan tarikh lelongan awam bagi hartanah tersebut pada 8 November 1994 dengan harga rezab sebanyak RM3,640,000.

[6] Pada 8 November 1994 (iaitu, tarikh yang telah ditetapkan untuk lelongan hartanah tersebut pada ketika itu) perayu telah memfailkan satu saman dalam kamar dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang telah dijatuhkan terhadapnya, serta juga untuk perintah supaya semua tindakan perlaksanaan penghakiman ingkar tersebut ditangguh sehingga permohonan yang baru difailkan itu diputuskan. Mahkamah telah menetapkan permohonan perayu ini pada 24 April 1995 untuk perbicaraan.

[7] Lebih dari sebulan kemudian, iaitu, pada 12 Disember 1994, perayu telah memfailkan satu lagi saman dalam kamar dalam Permohonan Perlaksanaan Kuantan untuk perintah supaya lelongan awam hartanah berkenaan (yang pada ketika itu dijadualkan akan diadakan pada hari keesokannya, 13 Disember 1994) ditangguhkan sehingga permohonan perayu yang failkan pada 8 November 1994 dalam Guaman Sivil Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur diputuskan dengan muktamad.

[8] Pada 13 Disember 1994 lelongan awam hartanah tersebut telah berjalan seperti yang ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi Kuantan. Khas Promosi Sdn. Bhd. (iaitu, responden kedua dalam rayuan ini) merupakan pembeli yang berjaya di lelongan awam hartanah tersebut dengan harga RM3,650,000. Mahkamah telah kemudiannya, pada 18 April 1995, mengeluarkan Borang F di bawah s 256 Kanun Tanah Negara.

[9] Lebih dari setahun setelah hartanah tersebut dijual secara lelongan awam kepada responden kedua, iaitu, pada 27 Mei 1996, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memerintahkan untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang dimasukkan terhadap perayu di dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur. Berikutan dengan perkembangan ini perayu telah, pada 19 Jun 1996, memfailkan

satu saman dalam kamar dalam Permohonan Perlaksanaan Kuantan supaya perintah jualan yang membenarkan lelongan bertarikh 24 Ogos 1994 dan perlaksanaan perintah jualan tersebut yang dilaksanakan pada 13 Disember 1994 diketepikan.

[10] Hafizah bte Besar Said, pengarah perayu, dalam afidavit menyokong permohonan tersebut menyatakan bahawa oleh kerana penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 telah diketepikan oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 27 Mei 1996, perintah bertarikh 24 Ogos 1994 harus juga diketepikan. Perayu menyatakan Encik Vadiveloo, peguam yang hadir bagi pihak perayu pada perbicaraan saman dalam kamar pada 24 Ogos 1994, tidak ada autoriti untuk mewakili perayu kerana perayu tidak pernah melantik Encik Vadiveloo untuk bertindak bagi pihak perayu.

[11] Responden (2) telah memfailkan permohonan untuk mencelah di perbicaraan saman dalam kamar tersebut dan permohonan ini telah dibenarkan oleh mahkamah pada 31 Julai 1996. Di antara alasan yang telah dikemukakan oleh responden kedua menentang permohonan perayu ialah, oleh kerana perintah bertarikh 24 Ogos 1994 merupakan satu perintah persetujuan oleh peguam kedua-dua pihak, perintah persetujuan tersebut tidak boleh diketepikan melalui permohonan yang telah difailkan itu. Juga, dalam keadaan mana perayu tidak memfailkan permohonan untuk menghalang lelongan hartanah tersebut dijalankan, Perayu adalah diestop dari berbuat demikian. Dalam keadaan mana responden kedua adalah seorang pembeli bona fide hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai, serta dalam keadaan mana pembelian tersebut telah disempurnakan dengan sepenuhnya, responden kedua telah memperolehi hak yang sah berhubung dengan hartanah tersebut.

[12] Hakim Mahkamah Tinggi Kuantan telah memutuskan untuk menolak permohonan perayu dengan kos berasaskan kepada kesemua alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh responden kedua. Hakim telah menerima sebagai fakta bahawa responden kedua adalah seorang pembeli yang bona fide hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai. Beliau telah juga mengambil kira bahawa bayaran telah dibuat sepenuhnya dan pembelian telah disempurnakan, dan responden kedua telah memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut, dan hak responden kedua akan terjejas sekiranya permohonan perayu tersebut dibenarkan. Satu lagi perkara yang telah diambil kira oleh YA Hakim ialah kemungkinan bahawa wang yang telah dibayar oleh responden kedua tidak akan dibayar balik kepadanya dan ini akan menyebabkan ketidakadilan kepada pihak responden kedua.

[13] Berhubung dengan dakwaan perayu bahawa mereka tidak diwakili oleh peguam yang mempunyai autoriti bertindak bagi pihak mereka di perbicaraan saman dalam kamar lampiran (8A), dan dengan itu perintah persetujuan pada 24 Ogos 1994 adalah tidak sah, mahkamah telah memutuskan dalam keadaan mana firma Tetuan Durai & Associates telah dilantik oleh perayu, walaupun perayu tidak melantik Encik MA Vadiveloo atas namanya, seorang peguam dari firma peguam

tersebut mempunyai kuasa untuk mewakili perayu di pendengaran saman dalam kamar lampiran (8A) dan perintah persetujuan yang telah dirakamkan pada 24 Ogos 1994 adalah sah dan berkuatkuasa.

[14] Berhubung dengan isu harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah pula, hakim telah memutuskan ianya tidak wajar dipersoalkan oleh perayu di peringkat itu. YA Hakim telah memutuskan sekiranya perayu ingin mempersoalkan harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah, mereka perlu mengemukakan bantahan mereka sebaik sahaja dimaklumkan berhubung dengan perkara tersebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan dan responden kedua telah berjaya untuk membeli hartanah tersebut dan telah pula membayar harga jualan sepenuhnya.

[15] Hakim juga telah memutuskan perayu diestop untuk menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan dalam keadaan mana hampir dua tahun telah berlalu dan tidak wajar dipertimbangkan kerana ia akan menimbulkan ketidakadilan kepada responden kedua. Beliau juga berpendapat sijil penjualan di dalam Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah merupakan hanya satu 'irregularity' dan tidak menjejas penjualan tanah yang berkenaan oleh kerana Borang 16F itu merupakan kesilapan dari segi 'form' sahaja dan bukan 'substance'. Responden kedua, pembeli bona fide di lelongan awam yang telah diadakan itu tidak seharusnya menanggung sebarang kerugian akibat dari kegagalan perayu untuk mengambil tindakan untuk menjaga kepentingan mereka sendiri.

[16] Berdasarkan fakta dan latar belakang kes ini kami memutuskan YA Hakim telah membuat keputusan yang tepat atas isu-isu yang telah dibangkitkan oleh perayu. Kami bersetuju tempoh masa hampir dua tahun dari tarikh lelongan awam diadakan merupakan satu kelewatan yang keterlaluan untuk perayu menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan khususnya, berhubung dengan harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah. Sekiranya perayu ingin mencabar harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah, perayu seharusnya mencabar harga rezab tersebut sebaik sahaja mereka dimaklumkan berhubung dengan harga rezab tersebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan sehingga semua urusan lelongan tersebut telah disempurnakan sepenuhnya.

[17] Kami bersetuju fakta bahawa responden kedua merupakan pembeli bona fide dengan balasan yang bernilai wajar diambil kira, serta juga fakta bahawa pembelian tersebut telah disempurnakan dan responden kedua telah pun memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut. Berhubung dengan Sijil Penjualan Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah, kami bersetuju ianya merupakan satu 'irregularity' yang tidak menjejas penjualan tanah yang berkenaan.

[18] Dalam keadaan ini mahkamah telah menolak rayuan ini dengan kos.

Rayuan ditolak.

Reported by Andrew Christopher Simon